



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΚ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 6 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 1976

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
361

ΠΟΛΙΤΕΥΜΑΤΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Ε. 37608

Περί αντικατάστασης της υπ' αριθμ. Ε. 18241/12.5.1976 απόφασης «περί τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών».

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπ' όψει:

1. Τάς διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 53 του από 17.7.1923 Νομοθετικού Διατάγματος «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και των οικοδομών αυτών» ως αυτή αντικαταστάθηκε διά της παρ. 2 του άρθρου 1 του υπ' αριθμ. 194/1969 Νομοθετικού Διατάγματος «περί τροποποιήσεως Πολιτοδομικών των Διατάξεων» (ΦΕΚ 103Α/1969).
2. Την υπ' αριθμ. Ε. 39941/228/21.10.1967 απόφαση «περί τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών» κωρυφίσαν διά του υπ' αριθμ. 194/1969 Ν. Δ/τος.
3. Την υπ' αριθμ. Α23/2/147/Φ.Θ.2.1.Γ/1975 απόφαση «περί μετεπίθεσεως αρμοδιότητων Υπουργού Δημοσίων Έργων εις τον Υφυπουργόν του αυτού Υπουργείου».
4. Την ανάγκη προληπτικού ελέγχου των εκδιδομένων οικοδομικών αδειών ως και της συστηματικής ενεργείας ελέγχου των ανεγερμένων οικοδομών, απορραϊζομεν:

1. Από της ισχύος της παρούσης απόφασης αι οικοδομικαί αδειά: θα εκδίδονται ως κάτωθι:

1α. Οι ενδιαφερόμενοι θα υποβάλλουν μελέτη ή οποία πρέπει να περιέχει πλήρη και ακριβή όλα τα τεύχη και προέγεια τα οποία προβλέπονται.

Είς τα ως άνω στοιχεία περιλαμβάνονται και οι τίτλοι του οικοπέδου, προκειμένου περί εκτός σχεδίου δομικής γενικώς, ως και δι' οικόπεδα κατά παρέκκλισιν άρτια κείμενα είτε εντός πόλεων έχουσών έγκεικλιμένον σχέδιον, είτε οικισμών προεγερμένων του έτους 1923, προς εξακρίθωσιν των διαστάσεων και του χρόνου τελευταίας κατασκευής αυτών ή εις όσας περιπτώσεις κρίνεται υπό της υπηρεσίας ως απαραίτητον (απάρται όριον κλπ.).

1β. Βάσει των συνυποβαλλομένων πλήρων τοπογραφικών διαγραμμάτων και άνευ άρχειας αυτοψίας ή άρμυδία πολεοδομική υπηρεσία υποχρεούται εντός 10 ήμερών από της υποβολής της μελέτης, να προδ ή εις τον πλήρη έλεγχο του συνόλου αυτής, από της απόφασής του να εντάσσεται, διά το δεδομένον οικόπεδον, ή προβλεπόμενη κατασκευή, εντός των επιτρεπόμενων, εστέλ των ισχυουσών γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων, όριων καλύψεως, ύψους, όγκου, κλπ. κατά θέσιν και μέγεθος, χρητιστάς κατασκευή

1γ. Ερ' όσον μετά τον έλεγχο διαπιστωθή τό σύννομον της υποβληθείσης μελέτης ή άδεια θα εκδίδεται εντός 10 ήμερών από της υποβολής της, προκειμένου κατάβολής των κατά νόμον απαιτούμενων τελών κρατήσεων, εισφορών κ.λπ. άνευ διενεργείας αυτοψίας κατά τό στάδιον τούτο.

Οίκοθεν νοείται ότι εις περίπτωση διαπιστώσεως έλλείψεως ή λανθών, διατυπωμένων έγγραφως υπό της υπηρεσίας εντός του άρχικου 10 ήμερου, ή έκδοσις της άδειας παρατείνεται κατά τον χρόνον ταυτοποίησης του φακέλου συμφώνως προς τάς υποδείξεις της υπηρεσίας.

1δ. Ο έλεγχος παρά της αρμοδίας Έπιτροπής Έγκαιρής Έγκαιρής Έλεγχου Έξοχολογεί ύφιστάμενος, εις ός περιπτώσεις άπαιτείται κατά τάς διατάξεις των άρθρων 79 και 80 του Ν. Δ/τος 8/1973 περί Γ.Ο.Κ. και των σχετικών Π. Δ/των. Η κρίσις περί των χρηζουσών έλέγχου μελετών άσκείται υπό διμελούς έπιτροπής εξ Έγκαιρής Έγκαιρής Έλεγχου Έξοχολογεί ύφιστάμενος υπό του Προϊσταμένου αυτής, εις περίπτωση δέ μη διαθέσεως έπαρκών Έγκαιρής Έγκαιρής Έλεγχου Έξοχολογεί ύφιστάμενος των Δ.Τ.Υ.Ν. διά του άπαιτούμενου αριθμού αυτών, ή Έπιτροπή συμπληρούται διά Πολιτικών Μηχανικών της Υπηρεσίας.

Είς την περίπτωση Έγκαιρής Έγκαιρής Έλεγχου παρατείνεται τό άρχικόν 20 ήμερον διά την έκδοσιν της άδειας κατά τον απαιτούμενον χρόνον διά την ένασχνην του ως άνω έλέγχου.

1ε. Η εΰω άνευ αυτοψίας χορηγούμενη άδεια έχει προσωρινόν χαρακτήρα και ισχύει υπό την προϋπόθεσιν άκρίβειας του τοπογραφικού διαγράμματος της υποβληθείσης μελέτης και άκρίβους και όρθης τοποθέτησής της οικοδομής επί του οικοπέδου.

Τήν εΰδυνήν των ως άνω προϋποθέσεων φέρει άκέραιαν ό ιδιώτης Μηχανικός, ό δέ έλεγχος τούτων θα γίνη κατά την πρώτην αυτοψίαν όποτε και ολοκληρώνεται ή έκδοσις της άδειας ως κατά τάς επόμενα άναφέρεται.

2. Η ως άνω χορηγούμενη άδεια ισχύει κόνειν εις την κατασκευή της πρώτης ύπερ το έδαφους πλακόσ, διά τάς νέας οικοδομάς ή της πρώτης πλακόσ επικαλύψεως άνωθεν της ύπερ το έδαφους κατασκευής, διά τάς κ.λπ. ύψος προσθήκης και έν πάση περιπτώσει, άνήλ, ήμην, του στήμνου, δεδομένου ότι προς ολοκληρώσιν της διαδικασίας έκδόσεως άδειας είναι απαραίτητος ή αυτοψία και ή θεωρησις της άδειας.

2α. Η αυτοψία και θεωρησις της άδειας προς ολοκληρώσιν της διαδικασίας έκδόσεως αυτής δύναται να γίνη και πρό της παραλεύσεως του στήμνου άρκεί να πληροϋται ή έτέρα προϋπόθεσις της διατρώσεως της, κατά την παραρ.

2β. Πάντως μετά την παραλεύσιν του στήμνου διακόπονται αι έργασίαι και αυτεπαγγέλτως γίνονται ή αυτοψία και ή έλεγχος της οικοδομής εις οιοδήποτε στάδιον και εάν ερησκονται αι έργασίαι.

Οίκοθεν νοείται ότι δέν διακόπονται αι έργασίαι έρ' όσον έχει υποβληθή αίτησις περί αυτοψίας εντός του στήμνου και ή αυτοψία καθύστερεί ύπαρξεν της υπηρεσίας. Είς την περίπτωση ταύτην αι έργασίαι μέχρι της αυτοψίας συνεχίζονται υπό την εΰδυνήν του ιδιώτου Μηχανικού όσον άφορ ή άκρίβειαν του τοπογραφικού και όρθην τοποθέτησιν της οικοδομής — βάσει της μελέτης — επί του οικοπέδου και την πιστήν εφαρμογήν της έγκεικλιμένης μελέτης.

2β. Εάν κατά την αυτοψίαν προς θεώρησιν της ως άνω άδειας, διαπιστωθή άσυμφωνία τοπογραφικού και πραγματικής καταστάσεως ή μη σύμφωνος έκτέλεσις των έργων, ή άδεια πύει ισχύοντα, ό δε φάκελος διαβιβάζεται οίκοθεν εις τό άρμόδιον επί των αυθαίρετων τμήμα της ύπηρεσίας διά τας περαιτέρω κατά νόμον ενεργείας.

3. Αί κατά τά άνωτέρω θεωρούμεναι άδειαι, ισχύουν, εφ' όσον δέν άνακληθούν δι' οίονδήποτε νόμιμον λόγον, επί διετίαν διά τας μέχρι 3 όρόφων οίκοδομάς, επί τριετίαν δε διά τας άνω των 3 όρόφων τοιαύτας.

3α. Κατά τό στάδιον της κατασκευής και μόλις άποπερατωθή ό φέρων όργανισμός και ό όργανισμός συμπληρώσεως (καργαία) επιβάλλεται ή διενέργεια έλέγχου εκ μέρους της ύπηρεσίας, κατόπιν αίτήσεως του ενδιαφερομένου άλλως αι συνεχίζονται έργασίαι πέραν του σταδίου αυτού θεωρούνται κατά παράβασιν της άδειας και καθίστανται αυθαίρετοι, νομιμοποιούμεναι μόνον, κατόπιν του κατά τά άνωτέρω έλέγχου και θεωρήσεως.

3β. Η ως άνω εν παραγράφω 3α θεώρησις της άδειας δι' ειδικής σφραγίδος άποτελεί άπαραίτητον προϋπόθεσιν διά νά γίνει δοκτή αίτησις προς όργανισμόν άπογευύσεως και έπαιρείχ ύδάτων προς σύνδεσιν του κτιρίου εις τά δίκτυα των ως άνω όργανισμών.

3γ. Είς περίπτωσιν διαπιστώσεως παραβάσεων κατά τον ως άνω έλεγχον ισχύουν τά εν τη παρ. 2β, αναφερόμενα.

4. Είς περίπτωσιν μεταβολής του νομικού καθεστώς υπό τό όποιον εξέδωθή ή άδεια διακρίνομεν τας κάτωθι περιπτώσεις:

4α. Αί έργασίαι συνεχίζονται κανονικώς και άποπερατώνται βάσει των προϋχουσών διατάξεων εφ' όσον εντός της χρονικής διαρκείας ισχύος της (παρ. 3α) ή άδεια φέρει την σφραγίδα της 2ας θεώρησεως βάσει της όποιας προκύπτει ότι έπερατώθη ό φέρων όργανισμός του κτιρίου, και γενικώς αι έργασίαι εκτελούνται βάσει των ισχυουσών διατάξεων της παρούσης.

4β. Αί έργασίαι μετά την λήξιν του χρόνου ισχύος της άδειας διακόπτονται, εφ' όσον δέν έχει υποβληθή αίτησις 2ας θεώρησεως, γεγονός τό όποιον σημαίνει ότι ό φέρων όργανισμός έχει μερικώς συντελεσθή, και αι έργασίαι αναθεωρούνται ως προς τά μη κατασκευασθέντα τμήματα του φέροντος όργανισμού, βάσει των κατά την αναθεώρησιν ισχυουσών διατάξεων.

4γ. Οίκοδομαί περατωθείσαι άνευ της κατά την παρ. 3β θεώρησεως, εν περίπτωσει μεταβολής του Νομικού Καθεστώτος, ελέγχονται βάσει των κατά τον χρόνον του έλέγχου ισχυόντων.

5. Εκτός των, ως άνωτέρω, κατά τά στάδια εκτελέσεως των έργων απαιτούμενων θεωρήσεων, απαιτείται αναθεώρησις της άδειας εις τας ακόλουθους περιπτώσεις:

5α. Είς περίπτωσιν οικιοθελούς ουσιαστικής τροποποίησης της έγκατεμένης άρχιτεκτονικής ή στατικής μελέτης συνεπαγομένης βασικάς μεταβολάς των έξωτερικών διαστάσεων και της μορφής, ή την άλλαγήν λειτουργίας του κτιρίου (περίπτωσης ειδικών κτιρίων). Η τοιαύτη αναθεώρησις εις περίπτωσιν μεταβολής του νομικού καθεστώτος της άρχικής άδειας ακολουθεί τας κατά την έκδοσιν αυτής ισχύουσας διατάξεις.

5β. Είς περίπτωσιν ούσιωδών μεταβολών του φέροντος όργανισμού ή της έσωτερικής διατάξεως του κτιρίου μη συνδυασμένης υπό μεταβολής των έξωτερικών διαστάσεων ή της μορφής αυτού.

5γ. Είς περίπτωσιν αλλαγής επιβλέποντος Μηχανικού, όποτε διά την αναθεώρησιν απαιτείται αυτοψία και φωτογραφία της ύπαρχούσης καταστάσεως κατά τον χρόνον αλλαγής του επιβλέποντος.

Είς τας άνωτέρω περιπτώσεις (5β και 5γ) ή αναθεώρησις συντελείται κατά τας διατάξεις της άρχικής άδειας.

5δ. Είς περίπτωσιν τοπικής σημασίας τροποποιήσεων του φέροντος όργανισμού ή των έσωτερικών διατάξεων ή μεταβο-

λής των έξωτερικών διαστάσεων μέχρι 10 εκ. του μέγρου δέν απαιτείται αναθεώρησις.

5ε. Κατά τας περιπτώσεις αναθεωρήσεως των άδειών αι καταβληθείσαι πάσης φύσεως κρατήσεις εισοράι κ.λπ. κατά την έκδοσιν της άρχικής άδειας συμψηφίζονται κατά την έκδοσιν της αναθεωρήσεως.

6. Είς την διάρκειαν ισχύος οίκοδομικής άδειας, ήτις διά της παρούσης όρίζεται διετία ή τριετία κατά περίπτωσιν, δέν προμετρείται ό χρόνος διακοπής των έργων υπό του Δημοσίου, εφ' όσον ή διακοπή δέν όφείλεται εις ύπατιότητα των ενδιαφερομένων (π.χ. διακοπή λόγω εύρέσεως άρχαιοτήτων). Ωσαύτως δέν προμετρείται ό χρόνος διακοπής των έργων συνεπεί άνωτέρας βίας ή οικονομικής άδυναμίας, εις περίπτωσιν μικρών οίκοδομικών μέχρι 3 όρόφων άλλης κατασκευής. Διά την εξακρίβωσιν της συνδρομής των άνωτέρω λόγων απαιτείται άπόφασις του οίκείου Νομάρχου εκδιδομένη τη αίτήσει του ενδιαφερομένου μετά σύμφωνον γνώμην του άρμόδιου περιφερειακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

6α. Πρδ της τελικής συνδέσεως του κτιρίου εις τά δίκτυα άπογευύσεως και ύδρεύσεως — βάσει της ήδη υποβληθείσης αίτήσεως ως εν παρ. 3β όρίζεται — απαιτείται ό τελικός υπό της ύπηρεσίας έλεγχος της οίκοδομής διά τό σύννομον του περαιωθέντος έργου και τελικήν θεώρησιν της άδειας.

7. Οί Προϊστάμενοι των Ύπηρεσιών Πολεοδομίας έξουσιοδοτούνται όπως:

α) Ρυθμίσουν πάσαν λεπτομέρειαν διά την άμεσον εφαρμογήν της παρούσης.

6) Έλέγχουν προσωπικώς την άυστηράν τήρησιν της προτεραιότητας κατά την διαδικασίαν.

γ) Μεριμνήσουν διά την έξουσιοδότησιν κατά Ύπηρεσίαν ενός ή και περισσοτέρων εφ' όσον απαιτείται τμηματάρχων, προς ύπογραφήν των οίκοδομικών άδειών, καθορίζοντες άμα και την άρμοδιότητα εκάστου αυτών.

δ) Συστήσουν εν τη Ύπηρεσία αυτών γραφείον προς παραχήν πληροφοριών προς τους ιδιώτας Μηχανικούς, σχετικώς με την εφαρμογήν των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων, προκειμένου νά βοηθώνται ούτοι εις την σύνταξιν συνόμων μελετών.

ε) Έλέγχουν είτε αυτοπροσώπως είτε δι' αναπληρωτού των την άκριβή άσκησιν του έλέγχου υπό των υπαλλήλων της Ύπηρεσίας εις τας ανεγειρομένας οίκοδομάς.

8. Οίκοδομικαί άδειαι όποτεδήποτε εκδοθείσαι μέχρι της ημέρας της έναρξεως της ισχύος της παρούσης ισχύουν επί δύο (2) ή τρία (3) έτη ως εν τη παραγράφω 3 όρίζεται από της 15.5.76 ή από της μεταγενετέρας ταύτης ήμερομηνίας έκδόσεως των εφαρμοζομένων και διά ταύτας των διατάξεων της παρ. 4 και επομένων.

Άδειαι αι περί των όποιων αίτήσεις υπεβλήθησαν μέχρι της δημοσίευσως της παρούσης, εκδίδονται βάσει των διατάξεων αι όποιαι ισχύον κατά την υποβολήν.

9. Είς τας εκ των κειμένων διατάξεων επιτρεπομένας οίκοδομικάς εργασίας επιβάλλεται κατά την έναρξιν τούτων ή τοποθέτησις πινακίδος, εις εμφανή θέσιν, περιλαμβανούσης τον αριθμόν της οίκοδομικής άδειας ως και την χρονολογίαν έκδόσεως ταύτης.

Παράλειψις τοποθέτησεως της πινακίδος παρέχει τό δικαίωμα εις τά Πολεοδομικά Γραφεία και τά Αστυνομικά Όργανα, όπως διακόψουν τας εργασίας.

10. Από της ισχύος της παρούσης αντικαθίσταται ή υπ' αριθ. Ε/18241/12.5.1976 ήμετέρα άπόφασις.

11. Την υπ' αριθ. Ε. 30243 άπόφασιν ήμων, μηδέποτε δημοσιευθείσαν διά της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως ανακαλούμεν.

12. Η ισχύς της παρούσης άρχεται από της δημοσίευσως αυτής διά της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως.

Έν Αθήναις τη 5 Νομβρίου 1976

ο γονινοργος

ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΡΕΝΤΗΣ